

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京金隅集團股份有限公司

**BBMG Corporation\***

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2009)

### 海外監管公告

本公告乃北京金隅集團股份有限公司(「本公司」)按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條發出。

茲載列本公司於二零一八年六月二十八日在中華人民共和國上海證券交易所網站刊登之《北京市門窗有限公司專項審計報告》，僅供參閱。

承董事會命  
北京金隅集團股份有限公司  
主席  
姜德義

中國北京，二零一八年六月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為姜德義、曾勁、吳東及鄭寶金；本公司非執行董事為郭燕明及于仲福；及本公司獨立非執行董事為王光進、田利輝、唐鈞及魏偉峰。

\* 僅供識別

北京市门窗有限公司

已审财务报表

2017年12月31日

北京市门窗有限公司

---

目录

	页次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
资产负债表	3-4
利润表	5
所有者权益变动表	6
现金流量表	7
财务报表附注	8-44



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明(2018)审字第61387261\_A08号  
北京市门窗有限公司

北京市门窗有限公司:

### 一、 审计意见

我们审计了后附的北京市门窗有限公司的财务报表，包括2017年12月31日的资产负债表，2017年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的北京市门窗有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京市门窗有限公司2017年12月31日的财务状况以及2017年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于北京市门窗有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

北京市门窗有限公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估北京市门窗有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京市门窗有限公司的财务报告过程。



## 审计报告(续)

安永华明(2018)审字第61387261\_A08号  
北京市门窗有限公司

## 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对北京市门窗有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京市门窗有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京



中国注册会计师：马越



中国注册会计师：吴丽伟



2018年3月29日

北京市门窗有限公司

资产负债表

2017年12月31日

人民币元

资产	附注五	2017年12月31日	2016年12月31日 (经重述)
流动资产			
货币资金	1	23,853,844.51	3,615,649.35
应收账款	2	4,645,656.66	917,439.63
其他应收款	3	63,691,212.23	251,746.07
流动资产合计		92,190,713.40	4,784,835.05
非流动资产			
投资性房地产	6	203,953,730.47	258,945,796.19
固定资产	7	189,345.50	79,334,026.27
非流动资产合计		204,143,075.97	338,279,822.46
资产总计		296,333,789.37	343,064,657.51

载于第8页至第44页的附注为本财务报表的组成部分

北京市门窗有限公司

资产负债表(续)

2017年12月31日

人民币元

<u>负债和所有者权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2017年12月31日</u>	<u>2016年12月31日</u> (经重述)
流动负债			
预收款项	8	2,260,811.77	-
应交税费	10	20,152,776.42	213,996.93
其他应付款	11	18,580,851.62	67,061,162.74
其他流动负债	12	27,847,104.24	7,235,230.19
流动负债合计		<u>68,841,544.05</u>	<u>74,510,389.86</u>
负债总计		<u>68,841,544.05</u>	<u>74,510,389.86</u>
所有者权益			
实收资本	13	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	14	(17,779,310.04)	(17,223,285.24)
盈余公积	15	500,000.00	6,927.52
未分配利润	16	243,771,555.36	284,770,625.37
所有者权益合计		<u>227,492,245.32</u>	<u>268,554,267.65</u>
负债和所有者权益总计		<u><u>296,333,789.37</u></u>	<u><u>343,064,657.51</u></u>

于第8页至第44页的附注为本财务报表的组成部分。

第3页至第44页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

北京市门窗有限公司

利润表

2017年度

人民币元

	附注五	2017年	2016年 (经重述)
营业收入	17	15,298,143.14	6,575,471.70
减：营业成本	17	6,708,191.39	7,428,608.06
税金及附加		3,273,403.22	2,149,402.48
管理费用		23,949,513.09	10,211,284.96
财务费用	18	(102,620.46)	(12,661.37)
资产减值损失	19	188,253.07	-
加：资产处置收益	20	45,198,386.11	-
营业利润		26,479,788.94	(13,201,162.43)
加：营业外收入	21	37,231,282.10	13,215,606.62
减：营业外支出	22	12,958.50	-
利润总额		63,698,112.54	14,444.19
减：所得税费用	24	20,015,680.41	13,934.47
净利润		43,682,432.13	509.72
其中：持续经营净利润		43,682,432.13	509.72
综合收益总额		43,682,432.13	509.72

载于第8页至第44页的附注为本财务报表的组成部分。

北京市门窗有限公司

所有者权益变动表

2017年度

人民币元

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2017年					
一、 本年年初余额	1,000,000.00	(17,223,285.24)	6,927.52	284,770,625.37	268,554,267.65
二、 本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	43,682,432.13	43,682,432.13
(二) 其他(注)	-	(556,024.80)	-	-	(556,024.80)
(三) 提取盈余公积	-	-	493,072.48	(493,072.48)	-
(四) 无償划转(注)	-	-	-	(84,188,429.66)	(84,188,429.66)
三、 本年年末余额	1,000,000.00	(17,779,310.04)	500,000.00	243,771,555.36	227,492,245.32
2016年					
一、 本年年初余额	1,000,000.00	(17,223,285.24)	6,876.55	284,770,166.62	268,553,757.93
二、 本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	509.72	509.72
(二) 提取盈余公积	-	-	50.97	(50.97)	-
三、 本年年末余额	1,000,000.00	(17,223,285.24)	6,927.52	284,770,625.37	268,554,267.65

注：参见附注五、7 解释。

载于第 8 页至第 44 页的附注为本财务报表的组成部分。

## 北京市门窗有限公司

## 现金流量表

2017年度

人民币元

	附注五	2017年	2016年
一、 经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,613,274.46	7,364,130.63
收到的其他与经营活动有关的现金		2,155,000.82	8,729,244.04
经营活动现金流入小计		16,768,275.28	16,093,374.67
支付给职工以及为职工支付的现金		1,985,439.55	2,464,452.36
支付的各项税费		4,609,993.47	4,956,617.43
支付的其他与经营活动有关的现金		81,893,355.09	8,816,025.71
经营活动现金流出小计		88,488,788.11	16,237,095.50
经营活动产生的现金流量净额	25	(71,720,512.83)	(143,720.83)
二、 投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		92,138,328.50	-
投资活动现金流入小计		92,138,328.50	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		179,620.51	-
投资活动现金流出小计		179,620.51	-
投资活动产生的现金流量净额		91,958,707.99	-
三、 现金及现金等价物净增加额	26	20,238,195.16	(143,720.83)
加：年初现金及现金等价物余额		3,615,649.35	3,759,370.18
四、 年末现金及现金等价物余额	26	23,853,844.51	3,615,649.35

载于第8页至第44页的附注为本财务报表的组成部分。

# 北京市门窗有限公司

## 财务报表附注

2017年12月31日

人民币元

### 一、 基本情况

北京市门窗有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国北京市注册的有限责任公司，于1961年1月1日成立，营业期限为50年。本公司总部位于北京市东城区北三环东路36号环球贸易中心D座。(企业名称在所属当期发生变更的，在财务报表表首标明。)

本公司主要从事制造、加工塑钢门窗、铝合金门窗；安装、销售塑钢门窗、铝合金门窗；出租房屋。

本公司的母公司及最终控制方分别为于中华人民共和国成立的北京大成房地产开发有限责任公司和北京国有资本经营管理中心。

### 二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2017年12月31日的财务状况以及2017年度的经营成果和现金流量。

### 三、 重要会计政策和会计估计

本公司2017年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计准则和会计估计编制。

#### 1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4. 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

于资产负债表日，将应收账款及其他应收款余额大于人民币100万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额虽不重大，但有客观证据表明可能发生减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项

除已单独计提坏账准备的应收款项外，本公司将应收政府等有关机构、应收关联公司款项作为特殊信用特征组合进行考量，根据评估，这些应收款项风险低，一般不计提坏账准备。对于其他的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征确认应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备比例如下：

账龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1年以内(含1年)	-	-
1至2年(含2年)	30	30
2至3年(含3年)	60	60
3至4年(含4年)	85	85
4年以上	100	100



北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

6. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益

## 北京市门窗有限公司

### 财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 6. 长期股权投资(续)

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

7. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

8. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-35年	5%	2.71-4.75
机器设备	15年	5%	6.33
运输工具	8-10年	5%	9.50-11.88
办公设备	5年	5%	19.00

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

贷款和应收款项

贷款和应收款项。贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

本公司的金融负债主要为其他金融负债，对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

*以摊余成本计量的金融资产*

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

*以成本计量的金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产转移(续)

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

10 借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 借款费用(续)

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

11. 资产减值

本公司对除存货、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

13. 收入

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

14. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期，计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

16. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

离职后福利(设定提存计划)

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

17. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

17. 所得税(续)

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

## 北京市门窗有限公司

### 财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 17. 所得税(续)

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

#### 18. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

##### *除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)*

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注三、11

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

18. 重大会计判断和估计(续)

*递延所得税资产*

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

*应收账款及其他应收款减值*

应收账款及其他应收款的减值乃根据对应收账款及其他应收款的可收回性的评估而作出。于确认应收账款及其他应收款减值时，管理层须作出判断及估计。有客观证据显示本公司将无法收回该等款项时，方会计提减值准备。倘实际结果或未来预期与原始估计存在差异，则该等差异将影响于该估计变动期间应收账款及其他应收款的账面价值及坏账准备的计提/转回。

*存货跌价准备*

本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。管理层对存货的可变现净值计算涉及到对估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和以后年度的利润。

*固定资产的可使用年限和残值*

本公司对固定资产在考虑其残值后，在预计使用寿命内计提折旧。本公司定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值，以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本公司根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧费用进行调整。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计(续)

19. 其他会计政策和会计估计变更以及比较数据重述

资产处置损益列报方式变更

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求,本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目,原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益,改为在“资产处置收益”中列报;本公司相应追溯重述了比较利润表。该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

政府补助列报方式变更

根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》(财会[2017]15号)要求,本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目,与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报;按照该准则的衔接规定,本公司对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理,对2017年1月1日至该准则施行日(2017年6月12日)之间新增的政府补助根据本准则进行调整。该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

终止经营列报方式变更

根据《关于印发〈企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》(财会[2017]13号)要求,本公司在利润表中的“净利润”项目之下新增“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目,分别列示持续经营损益和终止经营损益;按照该准则的衔接规定,本公司对2017年5月28日存在的终止经营,采用未来适用法处理。该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

19. 其他会计政策和会计估计变更以及比较数据重述(续)

上年比较数据重述

- 1) 本公司将计入其他应收款的租金人民币917,439.63元重分类到应收账款。
- 2) 本公司将计入其他应收款的因改制应产生的员工遣散费等费人民币1,608,273.52元与其他应付款中的拆迁补偿款对冲。
- 3) 本公司将计入营业外收入的物业费收入人民币75,471.70元重分类至主营业务收入。
- 4) 本公司将计入管理费用的四小税人民币2,070,541.43元重分类至营业税金及附加。
- 5) 本公司补提拆迁收入对应增值税人民币7,235,230.19元，计入其他流动负债并冲减其他应付款-拆迁补偿款。
- 6) 本公司计入管理费用的出租房产折旧人民币7,428,608.06元重分类至主营业务成本。
- 7) 本公司计入固定资产的出租房产净值人民币258,945,796.19元重分类至投资性房地产。

上年比较数据重述不影响期初未分配利润，其他主要影响如下：

	重述前 年初余额/发生额	变动	重述后 年初余额/发生额
应收账款	-	917,439.63	917,439.63
其他应收款	2,777,459.22	(2,525,713.15)	251,746.07
其他应付款	(75,904,666.45)	8,843,503.71	(67,061,162.74)
投资性房地产	-	258,945,796.19	258,945,796.19
固定资产	338,279,822.46	(258,945,796.19)	79,334,026.27
其他流动负债	-	(7,235,230.19)	(7,235,230.19)
主营业务收入	(6,500,000.00)	(75,471.70)	(6,575,471.70)
主营业务成本	-	7,428,608.06	7,428,608.06
营业税金及附加	78,861.05	2,070,541.43	2,149,402.48
管理费用	19,710,434.45	(9,499,149.49)	10,211,284.96
营业外收入	(13,291,078.32)	75,471.70	(13,215,606.62)

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

四、 税项

本公司本年度主要税项及其税率列示如下：

增值税	本公司为增值税一般纳税人，按应税收入的17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的余额缴纳增值税。
城市维护建设税	本公司按实际缴纳流转税的7%计缴城市维护建设税。
教育费附加税	本公司按实际缴纳流转税的3%计缴教育费附加。
地方教育附加税	本公司按实际缴纳流转税的2%计缴地方教育附加。
房产税	本公司对所有或使用的房屋按税法规定的比例缴纳。
车船税	本公司所有或管理的车辆，对载客汽车按辆缴纳，载货汽车按吨位缴纳。
土地使用税	本公司按生产经营所实际占用的土地面积和北京市人民政府规定的土地使用税纳税等级对应的每平方米年税额缴纳。
个人所得税	本公司支付给职工的工资薪金等个人所得，依税法规定代扣缴个人所得税。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。



北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2017年	2016年
库存现金	870.95	896.57
银行存款	<u>23,852,973.56</u>	<u>3,614,752.78</u>
	<u>23,853,844.51</u>	<u>3,615,649.35</u>

于2017年12月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金(2016年12月31日：无)。

2. 应收账款

应收账款信用期通常为1-3个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2017年	2016年 (经重述)
1年以内	4,645,656.66	917,439.63
5年以上	<u>6,193,546.76</u>	<u>6,193,546.76</u>
	10,839,203.42	7,110,986.39
减：应收账款坏账准备	<u>6,193,546.76</u>	<u>6,193,546.76</u>
	<u>4,645,656.66</u>	<u>917,439.63</u>

2017年，应收账款坏账准备未发生变动。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

应收账款按照计提坏账准备类别列示如下:

	2017年		2016年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按账龄组合计提坏账准备				
1年以内	4,645,656.66	-	917,439.63	-
5年以上	6,193,546.76	6,193,546.76	6,193,546.76	6,193,546.76
	<u>10,839,203.42</u>	<u>6,193,546.76</u>	<u>7,110,986.39</u>	<u>6,193,546.76</u>

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2017年	2016年 (经重述)
1年以内	63,691,212.23	63,493.00
5年以上	<u>5,791,324.15</u>	<u>5,791,324.15</u>
	69,482,536.38	5,854,817.15
减: 其他应收款坏账准备	<u>5,791,324.15</u>	<u>5,603,071.08</u>
	<u>63,691,212.23</u>	<u>251,746.07</u>

其他应收款坏账准备的变动如下:

	2017年	2016年
年初余额	5,603,071.08	5,603,071.08
本年计提	<u>188,253.07</u>	-
	<u>5,791,324.15</u>	<u>5,603,071.08</u>

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

其他应收款按照计提坏账准备类别列示如下：

	2017年		2016年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按照账龄组合				
计提坏账准备				
1年以内(含1年)	63,691,212.23	-	63,493.00	-
5年以上	<u>5,706,949.15</u>	<u>5,706,949.15</u>	<u>5,518,908.64</u>	<u>5,518,908.64</u>
	69,398,161.38	5,706,949.15	5,582,401.64	5,518,908.64
按特殊信用特征组合				
计提坏账准备	-	-	188,040.51	-
单项金额不重大但				
单独计提坏账准备	<u>84,375.00</u>	<u>84,375.00</u>	<u>84,375.00</u>	<u>84,162.44</u>
	<u>69,482,536.38</u>	<u>5,791,324.15</u>	<u>5,854,817.15</u>	<u>5,603,071.08</u>

4. 存货

	2017年	2016年
原材料	824,563.61	824,563.61
委托加工材料	<u>179,039.48</u>	<u>179,039.48</u>
	1,003,603.09	1,003,603.09
减：存货跌价准备	<u>1,003,603.09</u>	<u>1,003,603.09</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

2017年，存货跌价准备未发生变动。

5. 长期股权投资

	2017年	2016年
联营企业		
众和门窗有限公司	<u>1,300,000.00</u>	<u>1,300,000.00</u>
减：长期股权投资减值准备(注)	<u>1,300,000.00</u>	<u>1,300,000.00</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 投资性房地产

本公司投资性房地产全部是租赁物业，投资性房地产采用成本模式进行后续计量

2017年

	房屋及建筑物	合计
原价		
年初余额	299,149,023.00	299,149,023.00
出售及报废	<u>54,569,900.00</u>	<u>54,569,900.00</u>
年末余额	<u>244,579,123.00</u>	<u>244,579,123.00</u>
累计折旧		
年初余额	40,203,226.81	40,203,226.81
计提	8,052,123.34	8,052,123.34
转销	<u>7,629,957.62</u>	<u>7,629,957.62</u>
年末余额	<u>40,625,392.53</u>	<u>40,625,392.53</u>
账面价值		
年末	<u>203,953,730.47</u>	<u>203,953,730.47</u>
年初	<u>258,945,796.19</u>	<u>258,945,796.19</u>

于2017年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
I立方嘉宏中心1号楼	15,487,740.00	办理中

2016年(经重述)

	房屋及建筑物	合计
原价		
年初及年末余额	<u>299,149,023.00</u>	<u>299,149,023.00</u>
累计折旧		
年初余额	30,742,220.64	30,742,220.64
计提	<u>9,461,006.17</u>	<u>9,461,006.17</u>
年末余额	<u>40,203,226.81</u>	<u>40,203,226.81</u>
账面价值		
年末	<u>258,945,796.19</u>	<u>258,945,796.19</u>
年初	<u>268,406,802.36</u>	<u>268,406,802.36</u>

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 固定资产

2017年

	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
原价				
年初余额	91,556,024.80	259,168.00	132,159.59	91,947,352.39
购置	-	179,620.51	-	179,620.51
出售及报废	-	259,168.00	-	259,168.00
其他(注)	91,556,024.80	-	-	91,556,024.80
年末余额	-	179,620.51	132,159.59	311,780.10
累计折旧				
年初余额	12,247,083.33	246,209.50	120,033.29	12,613,326.12
计提	2,161,250.00	-	2,401.31	2,163,651.31
转销	-	246,209.50	-	246,209.50
其他(注)	14,408,333.33	-	-	14,408,333.33
年末余额	-	-	122,434.60	122,434.60
账面价值				
年末	-	179,620.51	9,724.99	189,345.50
年初	79,308,941.47	12,958.50	12,126.30	79,334,026.27

注 1：于 2017 年 9 月，原值合计人民币 91,000,000.00 元，累计折旧合计人民币 14,408,333.33 元的西城区大成广场 7 门 14、15 层、地下 3 层、地下车库及朝阳区枣营北里 6 号伯宁花园商业用房、地下车库无偿划转至北京大成房地产开发有限责任公司。

注 2：本公司以评估值入账的合计人民币 556,024.80 元的政府划拨用地已于以前年度被收回，管理层本年将其核销。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 固定资产(续)

2016年(经重述)

	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
原价				
年初余额	91,556,024.80	500,150.00	132,159.59	92,188,334.39
出售及报废	-	240,982.00	-	240,982.00
年末余额	<u>91,556,024.80</u>	<u>259,168.00</u>	<u>132,159.59</u>	<u>91,947,352.39</u>
累计折旧				
年初余额	9,365,416.67	475,142.50	116,246.12	9,956,805.29
计提	2,881,666.66	12,049.00	3,787.17	2,897,502.83
转销	-	240,982.00	-	240,982.00
年末余额	<u>12,247,083.33</u>	<u>246,209.50</u>	<u>120,033.29</u>	<u>12,613,326.12</u>
账面价值				
年末	<u>79,308,941.47</u>	<u>12,958.50</u>	<u>12,126.30</u>	<u>79,334,026.27</u>
年初	<u>82,190,608.13</u>	<u>25,007.50</u>	<u>15,913.47</u>	<u>82,231,529.10</u>

于2017年12月31日，无所有权受到限制的固定资产(2016年12月31日：无)。

于2017年12月31日，已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为人民币119,521.13元(2016年12月31日：112,213.13元)。

8. 预收款项

	2017年	2016年
1年以内	<u>2,260,811.77</u>	<u>-</u>

## 北京市门窗有限公司

## 财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 9. 应付职工薪酬

## 2017年

	年初余额	本年增加	本年支付	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	-	1,139,138.98	1,139,138.98	-
社会保险费	-	193,783.01	193,783.01	-
其中:医疗保险费	-	165,316.86	165,316.86	-
工伤保险费	-	15,643.87	15,643.87	-
生育保险费	-	12,822.28	12,822.28	-
住房公积金	-	212,129.00	212,129.00	-
	-	<u>1,545,050.99</u>	<u>1,545,050.99</u>	-
设定提存计划	-	446,709.63	446,709.63	-
其中:基本养老保险费	-	314,257.08	314,257.08	-
失业保险费	-	12,893.68	12,893.68	-
企业年金缴费	-	119,558.87	119,558.87	-
	-	<u>1,991,760.62</u>	<u>1,991,760.62</u>	-

## 2016年

	年初余额	本年增加	本年支付	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	-	1,567,813.18	1,567,813.18	-
社会保险费	-	195,995.50	195,995.50	-
其中:医疗保险费	-	168,627.30	168,627.30	-
工伤保险费	-	14,358.90	14,358.90	-
生育保险费	-	13,009.30	13,009.30	-
住房公积金	-	207,229.00	207,229.00	-
	-	<u>1,971,037.68</u>	<u>1,971,037.68</u>	-
设定提存计划	-	468,018.94	468,018.94	-
其中:基本养老保险费	-	334,333.03	334,333.03	-
失业保险费	-	14,354.37	14,354.37	-
企业年金缴费	-	119,331.54	119,331.54	-
	-	<u>2,439,056.62</u>	<u>2,439,056.62</u>	-

本公司参加由当地政府管理的养老保险与失业保险,本公司与员工分别按上一年度工资总额20%和8%缴纳养老保险,2017年5月以前,按上一年度工资总额1%和0.8%缴纳失业保险,2017年5月以后,按上一年度工资总额0.7%和0.3%缴纳失业保险。此外,本公司还参加企业年金计划,对于符合一定条件的企业与员工按照一定比例缴纳企业年金,该年金计划由合格的外部管理机构运作及管理。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 应交税费

	年初余额	本年增加	本年支付	年末余额
增值税	176,390.00	695,056.72	756,557.09	114,889.63
企业所得税	13,788.96	20,015,680.41	13,923.46	20,015,545.91
城市维护建设税	13,136.32	48,410.08	52,959.01	8,587.39
房产税	-	3,131,995.94	3,131,995.94	-
教育附加税	9,383.08	34,578.63	37,827.86	6,133.85
契税	-	557,280.00	557,280.00	-
个人所得税	1,298.57	28,970.80	22,649.73	7,619.64
其他税费	-	59,450.11	59,450.11	-
	<u>213,996.93</u>	<u>24,571,422.69</u>	<u>4,632,643.20</u>	<u>20,152,776.42</u>

11. 其他应付款

	2017年	2016年 (经重述)
1年以内	16,564,633.87	18,680,769.57
1年至2年	-	46,337,895.42
3年以上	<u>2,016,217.75</u>	<u>2,042,497.75</u>
	<u>18,580,851.62</u>	<u>67,061,162.74</u>

12. 其他流动负债

	2017年	2016年 (经重述)
预提税金	<u>27,847,104.24</u>	<u>7,235,230.19</u>

13. 实收资本

	2017年		2016年	
	人民币	比例(%)	人民币	比例(%)
北京大成房地产开发有限责任公司	<u>1,000,000.00</u>	<u>100</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>100</u>



北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	<u>(17,223,285.24)</u>	<u>(556,024.80)</u>	<u>-</u>	<u>(17,779,310.04)</u>

15. 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>6,927.52</u>	<u>493,072.48</u>	<u>-</u>	<u>500,000.00</u>

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

16. 未分配利润

	2017年	2016年
上年年末未分配利润	284,770,625.37	284,770,166.62
本年增加额		
其中：本年净利润转入	43,682,432.13	509.72
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积	493,072.48	50.97
无偿划转	<u>84,188,429.66</u>	<u>-</u>
年末未分配利润	<u>243,771,555.36</u>	<u>284,770,625.37</u>

17. 营业收入与成本

营业收入列示如下：

	2017年	2016年 (经重述)
主营业务收入	<u>15,298,143.14</u>	<u>6,575,471.70</u>

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、财务报表主要项目注释(续)

17. 营业收入(续)

营业成本列示如下:

	2017年	2016年
主营业务成本	<u>6,708,191.39</u>	<u>7,428,608.06</u>

主营业务信息列示如下:

	2017年		2016年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
出租	<u>15,298,143.14</u>	<u>6,708,191.39</u>	<u>6,575,471.70</u>	<u>7,428,608.06</u>

18. 财务费用

	2017年	2016年
减: 利息收入	(102,620.46)	(12,991.37)
手续费支出	<u>-</u>	<u>330.00</u>
	<u>(102,620.46)</u>	<u>(12,661.37)</u>

19. 资产减值损失

	2017年	2016年
坏账损失	<u>188,253.07</u>	<u>-</u>

20. 资产处置收益

	2017年	2016年
投资性房地产处置利得	<u>45,198,386.11</u>	<u>-</u>

## 北京市门窗有限公司

## 财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

## 五、 财务报表主要项目注释(续)

## 21. 营业外收入

	2017年	2016年 (经重述)
拆迁补偿	37,207,951.73	13,144,576.62
其他	<u>23,330.37</u>	<u>71,030.00</u>
	<u>37,231,282.10</u>	<u>13,215,606.62</u>

## 22. 营业外支出

	2017年	2016年
其他	<u>12,958.50</u>	<u>-</u>

## 23. 费用按性质分类

本公司营业成本、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	2017年	2016年 (经重述)
折旧	10,215,774.65	12,358,509.00
人工费	1,991,760.62	2,439,056.62
辞退福利及离职后福利	17,090,081.98	1,378,792.25
其他	<u>1,360,087.23</u>	<u>1,463,535.15</u>
	<u>30,657,704.48</u>	<u>17,639,893.02</u>

## 24. 所得税费用

	2017年	2016年
当期所得税费用	<u>20,015,680.41</u>	<u>13,934.47</u>

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

24. 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

	2017年	2016年
利润总额	63,698,112.54	14,444.19
按法定税率25%计算的所得税费用	15,924,528.14	3,611.05
不可抵扣的费用	4,044,089.00	10,323.42
未确认的可抵扣暂时性差异 和可抵扣亏损	<u>47,063.27</u>	<u>-</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>20,015,680.41</u>	<u>13,934.47</u>

25. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量:

	2017年	2016年 (经重述)
净利润	43,682,432.13	509.72
加: 资产减值准备	188,253.07	-
固定资产折旧	2,163,651.31	2,897,502.83
投资性房地产折旧	8,052,123.34	9,461,006.17
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产的收益	(45,198,386.11)	-
固定资产报废损失	12,958.50	-
投资损失	-	-
经营性应收项目的减少/(增加)	(67,355,936.26)	200,547.34
经营性应付项目的增加	<u>(13,265,608.81)</u>	<u>(12,703,286.89)</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(71,720,512.83)</u>	<u>(143,720.83)</u>

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

26. 现金及现金等价物

	2017年	2016年
现金	23,853,844.51	3,615,649.35
其中：库存现金	870.95	896.57
可随时用于支付的银行存款	<u>23,852,973.56</u>	<u>3,614,752.78</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>23,853,844.51</u>	<u>3,615,649.35</u>

六、 分部报告

出于管理目的，本公司根据产品和服务划分成业务单元，本公司有一个报告分部：出租房屋。管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对业务单元的经营成果作为一个整体进行管理，所以本公司无须列报详细的经营分部信息。本公司的产品信息详见附注五、17。

地理信息

本公司的全部收入来源于中国，全部非流动资产位于中国。

主要客户信息

超过10%的营业收入来自对单个客户的收入。

	2017年
北京市龙凤山企业管理有限公司	4,607,123.33
北京大成房地产开发有限责任公司	3,261,890.46
兴业银行股份有限公司北京分行	<u>2,284,073.00</u>
	<u>10,153,086.79</u>
	2016年
北京大成房地产开发有限责任公司	3,406,013.37
兴业银行股份有限公司北京分行	2,284,073.00
中国移动通信集团北京有限公司	<u>1,226,984.00</u>
	<u>6,917,070.37</u>

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

七、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业；
- (7) 本公司的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司设立的企业年金基金。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例	对本公司表 决权比例	注册资本
北京大成房地产开发有限责任公司	北京市 西城区	授权范围内国有资产 经营管理	100%	100%	92,810,471.00

本公司的最终控制方为北京国有资本经营管理中心。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

3. 其他关联方

其他有关联交易的关联方列示如下：

	关联方关系
北京西砂资产经营有限公司	同受最终控制方控制的公司
北京市龙凤山企业经营管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
北京金隅集团股份有限公司	与母公司的控股股东有共同的关键管理人员的公司
北京金隅地产经营管理有限公司	与母公司的控股股东有共同的关键管理人员的公司
北京金隅物业管理有限责任公司	与母公司的控股股东有共同的关键管理人员的公司
北京金隅大成物业管理有限公司	与母公司的控股股东有共同的关键管理人员的公司
北京金隅地产开发集团有限公司	与母公司的控股股东有共同的关键管理人员的公司

4. 本公司与关联方的主要交易

(1) 租金收入

	2017年	2016年
北京金隅物业管理有限责任公司	518,821.44	518,821.44
北京金隅地产经营管理有限公司	361,040.00	-
北京大成房地产开发有限责任公司	3,261,890.46	3,406,013.37
北京市龙凤山企业经营管理有限公司	4,607,123.33	-
	<u>8,748,875.23</u>	<u>3,924,834.81</u>

(2) 其他主要的关联交易

	注释	2017年	2016年
物业费	a	<u>60,000.00</u>	<u>60,000.00</u>

注释：本年度，本公司接受北京金隅大成物业管理有限公司提供的物业服务，产生费用金额为人民币60,000.00元(2016年：人民币60,000.00元)。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

5. 关联方应收应付款项余额

应收账款

	2017年	2016年
北京市龙凤山企业管理有限公司	<u>4,607,123.33</u>	<u>-</u>

其他应收款

	2017年	2016年
北京金隅资产经营管理有限公司	<u>63,627,719.23</u>	<u>-</u>

预收款项

	2017年	2016年
北京金隅物业管理有限责任公司	<u>60,529.17</u>	<u>-</u>

其他应付款

	2017年	2016年
北京金隅集团股份有限公司	-	13,872,280.77
北京西砂资产经营有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
北京金隅物业管理有限责任公司	61,000.00	-
北京金隅地产开发集团有限公司	<u>30,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>2,091,000.00</u>	<u>15,872,280.77</u>

应收及应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。



北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

八、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

金融资产

	2017年 贷款和应收款项	2016年 贷款和应收款项
货币资金	23,853,844.51	3,615,649.35
应收账款	4,645,656.66	917,439.63
其他应收款	63,691,212.23	251,746.07
	<u>92,190,713.40</u>	<u>4,784,835.05</u>

金融负债

	2017年12月31日 其他金融负债	2016年12月31日 其他金融负债
其他应付款	<u>18,580,851.62</u>	<u>67,061,162.74</u>

本公司的主要金融工具，包括货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、其他应收款和其他应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

2 信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

八、 金融工具及其风险(续)

2. 信用风险(续)

本公司对其客户的财务状况进行持续的信用评估，坏账准备的计提是基于所有应收账款的可回收情况。

本公司的银行存款存放于近期无违约记录且信誉可靠的银行。

3. 流动性风险

本公司的流动资金风险主要依赖其维持充足营运现金流入的能力，另外也倚赖其获得外部融资以为本公司筹集营运资金的能力。

于结算日，计入流动负债的本公司财务负债并无固定还款期，或于一年内到期偿还。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2017年

	1年以内	合计
其他应付款	<u>18,580,851.62</u>	<u>18,580,851.62</u>

2016年

	1年以内	合计
其他应付款	<u>67,061,162.74</u>	<u>67,061,162.74</u>

4. 市场风险

市场风险主要包括利率风险、汇率风险和其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

利率风险

本公司通过维持适当的固定利率债务与浮动利率债务组合以管理利息成本。

于2017年12月31日，本公司并无利率重大集中风险。

北京市门窗有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日

人民币元

---

**九、 公允价值**

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、和其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。

**十、 财务报表的批准**

本财务报表业经本公司于2018年3月29日决议批准。